

福知山都市計画地区計画の変更(福知山市決定)【原案】

福知山駅周辺・駅南地区計画を次のように変更する。

名 称	福知山駅周辺・駅南地区計画
位 置	福知山市字篠尾、末広町一丁目、末広町二丁目、末広町四丁目、末広町五丁目、駅前町、駅南町一丁目、駅南町二丁目、駅南町三丁目、東羽合町、広峯町、南岡町、旭が丘、夕陽が丘及び字正明寺の各一部
面 積	約89.8ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、福知山市の中心に位置し都心エリアとなっているが、鉄道や駅舎により南北に分断されてきた。しかし、福知山駅付近連続立体交差事業とそれに合わせた福知山駅周辺及び駅南の土地区画整理事業による開発が進んでいく中で、事業施行後の駅周辺地区を一体化し市街化を計画的にコントロールする必要がある。</p> <p>当地区については商業業務・情報・文化・交流機能等を誘導し、広域的な都市機能の集積を図り、北近畿の中核都市にふさわしい都市拠点づくりをめざすとともに、鉄道高架化による駅を中心とした南北の連携強化や東西方向にも必要な地区施設の整備を行い、良好な市街地形成を図ることを本地区計画の目標とする。</p>
地区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>本地区をA地区、B地区、C地区、D地区、E地区、F地区、<u>G地区</u>に区分する。</p> <p><u><A地区></u></p> <p>福知山駅周辺を福知山都心の核として、専用度の高い商業・業務施設を高密度に集積し、安全で快適な都市空間のある健全で活力にあふれる高次都市環境を創出する。</p> <p>また、都市計画道路沿線に立地する建築物は、道路景観にも十分配慮する。</p> <p><u><B地区></u></p> <p>良好な居住環境を保全しつつ、近隣の住民に対する利便を図るために、利便施設を立地させ、豊かな生活空間のある健全で魅力的な都市環境を創出する。</p> <p>また、都市計画道路沿線には、道路景観にも十分配意した沿道サービス施設等を立地させる。</p> <p><u><C地区></u></p> <p>中心市街地に近隣する住宅地として、商業と生活環境の調和のとれた、ゆとりある居住環境を創出する。</p> <p><u><D地区></u></p> <p>商業と生活環境の調和のとれた市街地の形成を図り、ゆとりのある居住環境を創出する。</p> <p><u><E地区></u></p> <p>中高層住宅の立地を図り、緑豊かで安らぎのある「市民の丘」を創出する。</p> <p><u><F地区></u></p> <p>低層住宅の立地を図り、緑豊かで閑静な居住環境を創出する。</p> <p><u><G地区></u></p> <p>学校施設と調和した良好な居住環境の維持を図る。</p>

地区の整備・開発及び保全の方針	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>本地区には、<u>都市計画道路等の都市施設を骨格とした有効な土地利用を図るため、土地区画整理事業により計画的に配置された区画街路や歩行者専用道路並びに近隣公園、街区公園を活かして、適正かつ合理的な土地利用を図り、安全で快適な都市空間のある健全で活力あふれる魅力的な都市環境を創出する。</u></p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい市街地の形成が図られるよう、建築物等に関する整備の方針を次のように定める。</p> <p>＜A地区＞</p> <p>安全で快適な都市空間のある健全で活力あふれる商業業務地を創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限について定めるとともに、建築物の外壁の色彩は、周辺環境に配慮した落ち着きのある色調とする。</p> <p>また、都市計画道路沿線に立地する建築物は、道路景観にも十分配慮した商業業務施設の連続性を確保する。</p> <p>＜B地区＞</p> <p>豊かな生活空間のある健全で魅力的な都市環境を創出するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限について定めるとともに、建築物の外壁の色彩は、周辺環境に配慮した落ち着きのある色調とする。</p> <p>また、都市計画道路沿線には、道路景観にも十分配意した沿道サービス施設等を立地させる。</p> <p>＜C地区＞</p> <p>商業と生活環境の調和を図りつつ、ゆとりのある居住環境を創出するため、壁面の位置の制限、かき若しくはさくの構造の制限について定める。</p> <p>＜D地区＞</p> <p>商業と生活環境の調和を図りつつ、ゆとりのある居住環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき若しくはさくの構造の制限について定める。</p> <p>＜E地区＞</p> <p>公営住宅などの中高層住宅を立地誘導し、緑豊かで安らぎのある「市民の丘」を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき若しくはさくの構造の制限、建築物の形態又は意匠の制限について定める。</p> <p>＜F地区＞</p> <p>閑静な低層住宅地として、緑豊かなゆとりのある居住環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき若しくはさくの構造の制限、建築物の形態又は意匠の制限について定める。</p> <p>＜G地区＞</p> <p><u>学校施設と生活環境の調和を図りつつ、ゆとりのある居住環境を創出するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき若しくはさくの構造の制限を定める。</u></p>

＜駅周辺・駅南地区計画＞地区整備計画【原案】

	地区の細区分	A-1地区（商業地域）	A-2地区（商業地域）	A-3地区（商業地域）	A-4地区（商業地域）	B-1地区（近隣商業地域）	B-2地区（近隣商業地域）
	地区の面積	約6.5ha	約5.7ha	約1.8ha	約5.0ha	約3.2ha	約14.0ha
建築物等に 関する 計画事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)一戸建専用住宅 (2)都市計画道路とコミュニティ道路1・2号線に面して建築する建築物の内、1階前面が事業所又は店舗でないもの。ただし、両道路に面する間口10m未満の敷地においては、片側のみ事業所又は店舗でも建築可能とする。 (3)床面積の合計が15m ² を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)一戸建専用住宅 (2)都市計画道路に面して建築する建築物の内、1階前面が事業所又は店舗でないもの。 (3)床面積の合計が15m ² を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)床面積の合計が15m ² を超える畜舎 (3)一戸建専用住宅	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)床面積の合計が15m ² を超える畜舎 (3)一戸建専用住宅 (4)都市計画道路に面して建築する建築物の内、1階前面が事業所又は店舗でないもの。		次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、土地区画整理事業の施行に伴い、従前と同用途、同規模で移転するものはこの限りではない。 福知山中央線に面して建築する建築物の内、1階前面が事業所又は店舗でないもの。
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の 建築物の敷地面積の最低限度						
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、鉄道高架部に接する道路と、都市計画道路（駅前広場は除く。）に接する道路境界線までの距離は0.5m以上とする。また、建築物の外壁、又はこれに代わる柱、塀等の面からコミュニティ道路1・2号線境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、アーケード及び公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類する公益上必要なものは除く。	建築物の外壁、又はこれに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、都市計画道路に接する道路境界線までの距離は、高架北側においては0.5m以上とし、高架南側においては1.0m以上とする。 (その他の道路は0.5m以上とする。) ただし、アーケード及び公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類する公益上必要なものは除く。		建築物の外壁、又はこれに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、都市計画道路に接する道路境界線までの距離は、高架北側においては0.5m以上とし、高架南側においては1.0m以上とするが、鉄道高架部はこの限りではない。 (その他の道路は0.5m以上とする。)	建築物の外壁、又はこれに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、都市計画道路境界線までの距離は1.0m(その他の道路は0.5m)以上とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	コミュニティ道路1・2号線において、建築物に付属する張り出し看板については、道路境界線から0.5m後退した区域には張り出さないものとし、また、1.0m後退した区域までは、高さ2.4m以上に設置することとする。 用途の制限の(2)において、間口10m未満の敷地に事業所又は店舗が設置出来ない面は、景観に配慮した構造、色彩等を備えた建築物とする。		(1)建築物の外壁や屋根の色彩は、落ち着きのあるものとする。 (2)建築物に付属する張り出し看板については、道路境界線から張り出さないものとし、高さ2.5m以上に設置することとしたうえで、建築物と一体的なデザインで周囲の景観と調和のとれたものとする。 (3)日除けテントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。	(1)建築物の外壁や屋根の色彩は、落ち着きのあるものとする。 (2)建築物に付属する張り出し看板については、道路境界線から張り出さないものとし、高さ2.5m以上に設置することとしたうえで、建築物と一体的なデザインで周囲の景観と調和のとれたものとする。 (3)日除けテントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。		
	かき若しくはさくの構造の制限						

		地区的細区分	C地区（第一種住居地域）	D地区（第一種住居地域）	E地区（第一種中高層住居専用地域）	F地区（第一種低層住居専用地域）	G地区（第一種住居地域）
	地区の面積	約12.4ha	約10.9ha	約12.4ha	約2.5ha	約15.4ha	
建築物等に 整備する 計画事項 の制限	建築物等の用途の制限						次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。） (2) 床面積の合計が15m ² を超える畜舎
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の						
	建築物の敷地面積の最低限度	120m ² ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合において、その全部を1つの敷地として使用する場合を除く。	120m ² ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合において、その全部を1つの敷地として使用する場合を除く。	120m ² ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合において、その全部を1つの敷地として使用する場合を除く。	120m ² ただし、現に建築物の敷地として使用している土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合において、その全部を1つの敷地として使用する場合を除く。	120m ² ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合において、その全部を1つの敷地として使用する場合を除く。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫、物置の高さが地盤面より2.3m以下の部分	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫、物置の高さが地盤面より2.3m以下の部分	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫、物置の高さが地盤面より2.3m以下の部分	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫、物置の高さが地盤面より2.3m以下の部分	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは高さが地盤面より2.0mを超える塀等の面から、敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫、物置の高さが地盤面より2.3m以下の部分	
	建築物等の形態又は意匠の制限			屋外広告物等は、次に掲げる要件を満たすもの以外は設置してはならない。ただし、市長が必要と認めるものはこの限りでない。 ①設置場所で営む自己の業務用のもの。 ②敷地境界線より後退して設置するもの。	屋外広告物等は、次に掲げる要件を満たすもの以外は設置してはならない。ただし、市長が必要と認めるものはこの限りでない。 ①設置場所で営む自己の業務用のもの。 ②敷地境界線より後退して設置するもの。		
	かき若しくはさくの構造の制限	敷地境界線から、0.5m未満の位置に設置するかき、さく又は塀の高さは、地盤面より1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。 道路に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。 ①生垣 ②透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの。 ③地盤面より高さ1.2m以内の構造物	敷地境界線から、0.5m未満の位置に設置するかき、さく又は塀の高さは、地盤面より1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。 道路に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。 ①生垣 ②木塀、竹塀又は土塀 ③透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの。 ④高さ60cm以下の石積等に植栽を施したもの	敷地境界線から、0.5m未満の位置に設置するかき、さく又は塀の高さは、地盤面より1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。 道路に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。 ①生垣 ②木塀、竹塀又は土塀 ③透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの。 ④高さ60cm以下の石積等に植栽を施したもの	敷地境界線から、1.0m未満の位置に設置するかき、さく又は塀の高さは、地盤面より1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。 道路に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。 ①生垣 ②木塀、竹塀又は土塀 ③透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの。 ④高さ60cm以下の石積等に植栽を施したもの	敷地境界線から、0.5m未満の位置に設置するかき、さく又は塀の高さは、地盤面より1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。	

理 由 書

変更する都市計画：

福知山都市計画地区計画(福知山駅周辺・駅南地区)

変更理由：

本地区計画は、土地区画整理事業により整備された市街地に、商業業務機能と居住機能が調和した都市環境の形成を図るため、平成8年に都市計画決定し、土地区画整理事業の進捗に合わせて変更しながら、福知山市の都市拠点として良好な市街地形成を図ってきた。

今般、都市計画法第21条の2の規定に基づき、学校施設整備のため用途地域の変更について提案を受けた本地区に隣接する提案区域及び周辺の土地の区域(面積約約15.4ha)について、提案通り用途地域を変更する予定であり、この変更に合わせて周辺の住環境を保全し、秩序ある土地利用を促進するとともに、当該土地の区域についても福知山市の都市拠点として、一体的に良好な市街地の形成を図るため、本地区計画を変更するものである。